

## PERIZIA ESTIMATIVA PER TERRENO EDIFICABILE

(4)

Oggetto: terreno posto in località Capalle in via dei Confini

### **Premessa**

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato di un terreno edificabile di proprietà del Comune di Campi Bisenzio, posto in via dei Confini, località Capalle.

La valutazione è finalizzata alla alienazione del bene in oggetto. Il sottoscritto arch. Felice Pietro Pasquale ha proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per la redazione di una completa relazione estimativa.

### **Metodologia di valutazione adottata**

Oggetto della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio del terreno in oggetto, ovvero quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta. Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è definito come il più probabile valore di mercato. Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, permette di formare un'apposita scala di prezzi alla quale raffrontare il bene da stimare; pertanto si ritiene che il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi assimilabili compravenduti nel territorio del Comune di Campi Bisenzio. Nel caso specifico abbiamo definito il medesimo valore anche con l'adozione del procedimento analitico. Il valore venale unitario mediamente riscontrabile nella zona per beni analoghi si riferisce a terreni in area urbana, in normali condizioni di accessibilità, in zona dotata di urbanizzazioni.

Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche specifiche del bene occorre applicare a questo valore un coefficiente correttivo (per decrementare o incrementare il valore di base) determinato sulla base dell'intrinseca specificità dell'unità immobiliare.

I parametri comunemente utilizzati nella pratica estimativa sono i seguenti:

- accessibilità e visibilità, coefficiente tra 0,80 e 1,10;
- condizione orografica, che non consideriamo in quanto il territorio del Comune di Campi Bisenzio è interamente pianeggiante.

### **Descrizione dell'immobile**

Il terreno si trova in fregio alla strada comunale di via dei Confini all'interno del centro abitato di Capalle. Il lotto è delimitato da un percorso condominiale. L'area è pianeggiante, prevalentemente sistemata a prato, con la presenza di consistenti riporti di terra. Nelle adiacenze vi sono spazi di verde pubblico e di parcheggio pubblico. L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada pubblica.

### **Consistenza dell'immobile**

La consistenza del lotto è stata determinata in maniera grafica sulla base del vigente Regolamento Urbanistico in scala 1:2000. In questa maniera si è determinata la superficie del lotto pari a mq. 85,09 (calcolato sulla cartografia).

### **Identificazione catastale**

Il bene risulta censito al Comune di Campi Bisenzio, foglio catastale n 6, particelle n. 1.305 Poiché la situazione mappale non corrisponde allo stato attuale delle proprietà, anche al fine di poter alienare solo una parte della particella, prima dell'atto di trasferimento verrà depositato il frazionamento catastale aggiornato.

### Situazione urbanistica

Il vigente Regolamento Urbanistico inserisce l'area di che trattasi parzialmente in sottozona B con i seguenti parametri urbanistici: IF = mc/mq. 2,00; Hmax = mt. 13,5; RC. 50%; RP = 25%; sono ammesse la destinazione residenziale e commercio al dettaglio, attività artigianali. Sulla zona sono presenti i seguenti vincoli:

- vincolo sismico di seconda categoria, per zona sismica 3S;
- pericolosità idraulica..P.I. 2 di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.

La presenza della pericolosità idraulica condiziona l'intervento di edificazione nel modo seguente: il piano di calpestio dei locali utili dovrà essere posto al di sopra della quota di sicurezza; non sono ammessi interrati; i volumi sottratti all'esondazione, calcolati in riferimento alla quota di sicurezza, dovranno essere compensati dall'operatore o, per la volumetria da compensare, dovrà essere versato al Comune la somma di €/mc. 25.

### Valutazione

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per comparazione, così come illustrato nel precedente paragrafo, si è provveduto ad assumere informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, per poter formare una scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale, caratterizzati da normali condizioni di giacitura.

Con tale indagine abbiamo determinato il prezzo medio al metro quadro di superficie utile lorda edificabile per detti beni, pari a €. 400,00 al mq. Per determinare il valore per unità di superficie relativo al bene in oggetto, occorre stabilire i coefficienti correttivi illustrati precedentemente, legati alle caratteristiche intrinseche del bene.

In riferimento all'accessibilità e visibilità, considerate le caratteristiche del lotto, l'ottima accessibilità, la posizione periferica rispetto al centro abitato, si assume un coefficiente pari a 1,00. Pertanto il prezzo unitario per metro quadro di superficie edificabile è così determinato: 400,00 €/mq. x 1,00 = €/mq. 400,00. Avremo quindi €/mq. 400 x 85,09 mq. = €. 34.036.

Il più probabile valore di mercato del lotto edificabile è dato anche dall'adozione del procedimento analitico nel seguente modo:

- Volume edificabile = superficie del lotto x If = 85,09 mq. x mc/mq 2 = mc. 170,18
- Superficie utile lorda edificabile: volume (mc.170,18) : altezza virtuale di mt. 3,00 = mq. 56,72;
- Valore di mercato = SUL (mq. 56,72) x €. 3000 = €. 170.160.

L'area ha un valore di circa il 20% del valore del fabbricato e quindi €. 34.032 (leggermente inferiore al valore ottenuto con il procedimento sintetico di €. 34.036).

### Conclusioni.

L'analisi peritale ha portato alle seguenti considerazioni, essenziali per procedere alla vendita del bene:

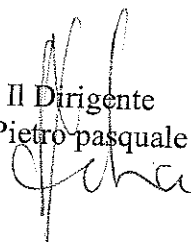
- Il più probabile valore di mercato, del bene in oggetto, è di €. 34.036.
- La presente stima è a corpo e non a misura.

### Allegati:

- scheda dell'area;
- documentazione fotografica;
- estratto della cartografia di RUC;
- documentazione catastale: estratto di mappa e visura della particella.

Campi Bisenzio 13/04/2010

Il Dirigente  
Arch. Pietro pasquale Felice



**4)-Terreno adiacente via dei Confini, località Capalle. ((SCHEDA)**

**A.1)-Descrizione fisica sintetica del bene, fotografie.**

Piccola striscia di terreno adiacente al percorso pedonale esistente , con fronte stretto sulla via dei Confini, da cui si accede. Attualmente essa risulta incolta, occupata da terreno di risulta del vicino cantiere edile ormai abbandonato.(Documentazione fotografica allegata)

**A.2)-Identificazione catastale e rendita.**

Foglio catastale n. 6, particella n. 1305. Seminativo arborato, classe 2; reddito dominicale €. 2,16; reddito agrario €. 0,92. Superficie mq. 85,09.

**Occorre il frazionamento catastale per identificare l'area destinata a completamento residenziale "B" e quella destinata a verde privato di cui al RUC vigente.**

**A.3)-Provenienza, atto, registrazione e trascrizione.**

Frazionamento del 12.11.2004 n.279961. 1/2004 in atti dal 12.11.2004 (prot. n. FIO279961).  
Provenienza , da verificare.

**B)-Certificazione di destinazione urbanistica del 21.09.2009.**

- in parte a destinazione urbanistica "B"- residenziale da consolidare. Art. 116 delle NTA;
- in parte itinerari pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici;
- in parte "verde privato vincolato di cui all'art.115 delle NTA del Ruc;
- si fa riferimento alla variante RUC approvata con delibera CC. n.118 del 03/10/2008.

**C)-Prezzo a base di trattativa**

Proponiamo di adottare il valore unitario di 400 €/mq. per cui abbiamo:  
-mq. 85,09 x €/mq. 400 = €. 34.036. (vedi stima)

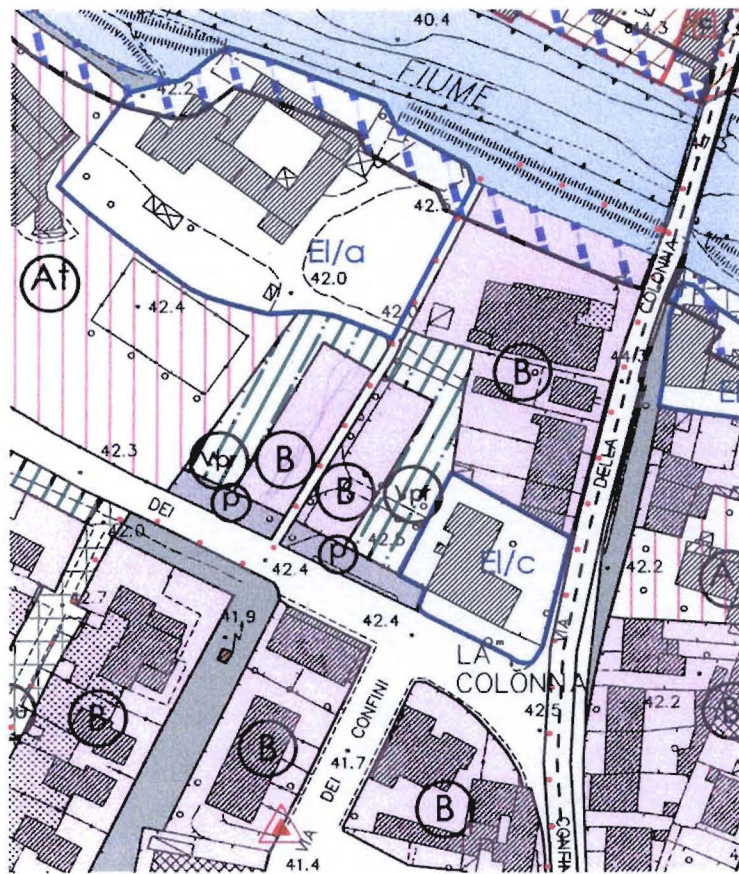




④ Via dei Confini

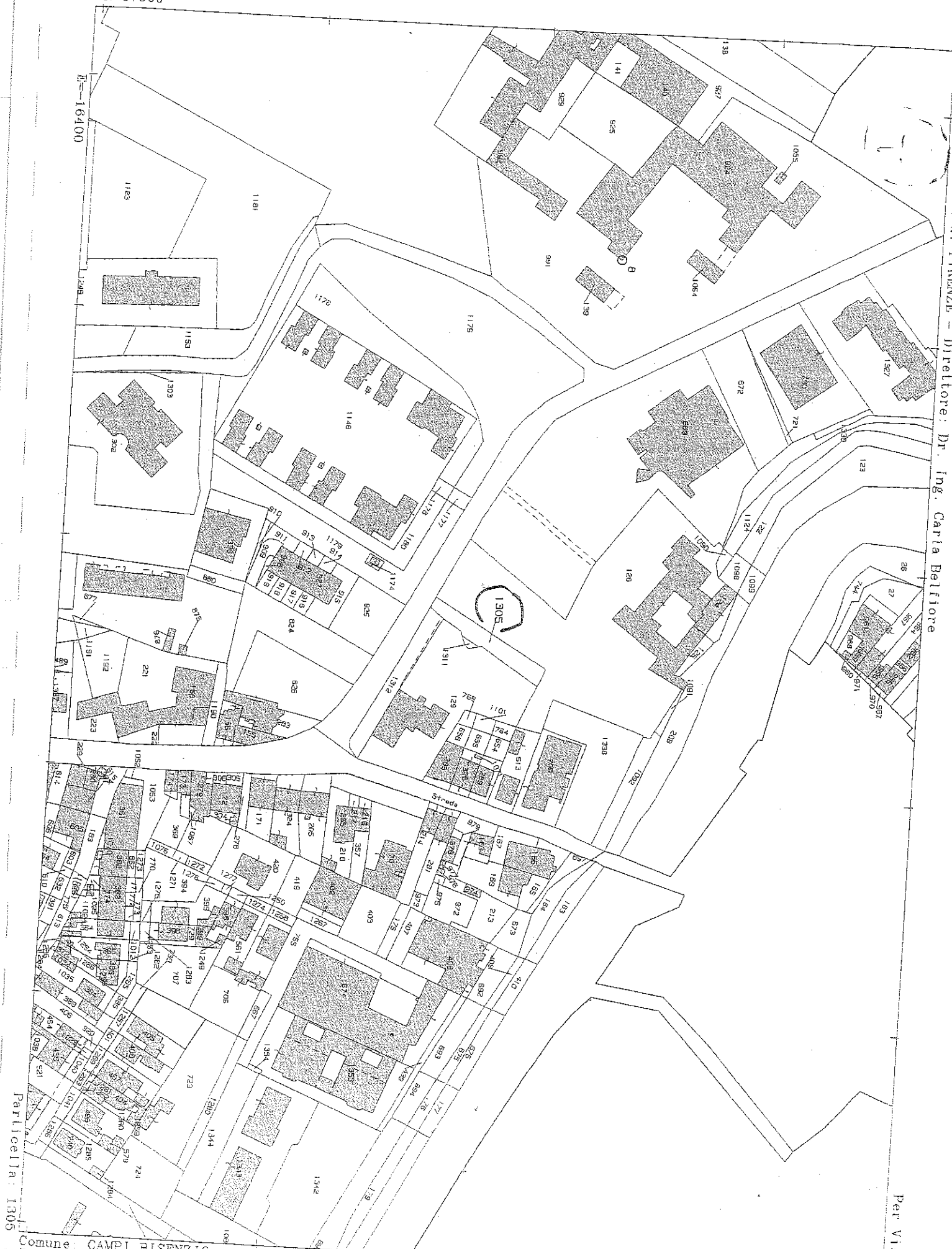






N=57600

E=16400



Comune: CAMPI BISENZIO  
Foglio: 6

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Set-2009 11:28  
Prot. n. 584615/2009

Data: 07/09/2009 - Ora: 11.29.13

# Visura sintetica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2009

Visura n.: 587358 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta		Comune di CAMPI BISENZIO ( Codice: B507)									
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE									
Immobile		Foglio: 6 Particella: 1305									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	6	1305		-	SEMIN ARBOR		2	ha are ca 03 98	Dominicale Euro 2,16	Agrario Euro 0,92	
INTESTATO											
N.	COMUNE DI CAMPI BISENZIO					DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	
1										80016750483	
Rilasciata da: Servizio Telematico										DIRITTI E ONERI REALI	
										(1) Proprietà per 1000/1000	